

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gazzellone Costantino Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.

promossa da

*"...omissis..."*

contro

*"...omissis..."*

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8

## INCARICO

---

In data 27/03/2025, il sottoscritto Ing. Costantino Mario Gazzellone, con studio in Via Garibaldi, 52 - 03100 - Frosinone (FR), email: costantino.gazzellone@gmail.com, PEC: costantino.gazzellone@pec.it, Tel. 3356154634 , Fax 0775853062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Mastruccia, 115

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione su due livelli e circostante appezzamento di terreno. E' strutturato in modo che i due piani (terra e primo) siano indipendenti l'uno dall'altro come due distinte unità immobiliari e corte comune. Infatti al primo piano si accede attraverso una porta situata sul retro del fabbricato ed una scala indipendente.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Mastruccia, 115

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In data 17/02/2025 il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n°308/1998 ed a firma del Dr. ██████████, Notaio in Bologna. La suddetta certificazione riferisce, relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, sugli atti di provenienza e sulle formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile subastato. Quanto alla provenienza ante-ventennio riferisce che il fabbricato subastato, allora suddiviso nelle due distinte unità immobiliari fg. 3 n°45 subb 1 e 2, è pervenuto a ██████████ per atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ in data 22/09/1998 rep. 21228, trascritto il 01/10/1998 ai nn. 12623 e 15053 di reg. particolare e generale. Successivamente le due distinte unità immobiliari sono state fuse e modificate divenendo l'unica unità immobiliare su due livelli ora subastata e distinta al fg. 3 n°45 sub 4. A completamento ed a conferma di quanto certificato dal Dr castiglioni, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le visure storiche aggiornate della particella pignorata e degli immobili predecessori, ad acquisite l'estratto di mappa nonchè ad effettuare le visure ipotecarie aggiornate. Ha inoltre acquisito copia dell'atto di provenienza a rogito del Notaio ██████████.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **"...omissis..."**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **"...omissis..."** (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con strada, **"...omissis..."**, proprietà **"...omissis..."**, proprietà **"...omissis..."**, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	T
Portico	35,00 mq	35,00 mq	0,35	12,25 mq	0,00 m	T
Abitazione	60,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,65 m	1
Portico	15,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	0,00 m	1
Corte	1100,00 mq	1100,00 mq	0,10	110,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>314,50 mq</b>		

L'immobile pignorato potrebbe essere suddiviso in n°3 unità immobiliari: appartamento al piano terra, appartamento al piano primo e corte comune, quale bene comune non censibile. Una volta effettuato l'atto di variazione catastale mediante procedura DOCFA, sarebbe possibile procedere separatamente alla vendita dei due appartamenti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1998 al 22/09/1998	<b>"...omissis..."</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 45, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4, C.3, Cons. 8,5 Rendita € 430,21, Piano T, 1
Dal 22/09/1998 al 08/07/2005	<b>"...omissis..."</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 45, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4, Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 430,21, Piano T, 1
Dal 08/07/2005 al 09/11/2015	<b>"...omissis..."</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 45, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4, Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 430,21, Piano T, 1
Dal 09/11/2015 al 03/01/2019	<b>"...omissis..."</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 45, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 , l.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 202 (176 e.a.s.) mq Rendita € 430,21, Piano T, 1
Dal 03/01/2019 al 02/01/2020	<b>"...omissis..."</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 45, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4, Cl.3, Cons. 9

		Superficie catastale 239 (192 e.a.s.) mq Rendita € 455,52, Piano T, 1
Dal 02/01/2020 al 11/10/2020	<b>"...omissis..."</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 45, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2, Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 239 (192 e.a.s.) mq Rendita € 581,01, Piano T, 1
Dal 11/10/2020 al 17/09/2025	<b>"...omissis..."</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 45, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2, Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 239 (192 e.a.s.) mq Rendita € 581,01, Piano T, 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	45	4	2	A2	2	9	239 (192 e.a.s.) mq	581,01 €	T, 1	

### Corrispondenza catastale

Non vi è totale corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo. Infatti, mentre il piano terra è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, lo stesso non può dirsi per il piano primo. In questo caso, sul prospetto lato strada, in luogo dei due balconcini è stata realizzata una loggia coperta che quasi ricalca il perimetro del piano sottostante.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso, fabbricato e circostante terreno, mostra segni di evidente abbandono. Purtroppo, con qualche intervento di manutenzione all'apparenza non particolarmente gravoso (sistemazione terreno circostante, revisione e controllo manto di copertura, opere da pittore) acquisterebbe un aspetto decisamente più accattivante.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'immobile avviene attraverso n°2 cancelli metallici, uno pedonale, l'altro carrabile, dalla confinante via Mastruccia. La corte del fabbricato è delimitata da un muro di cemento con sovrastante rete metallica sul lato via Mastruccia, semplice rete metallica agli altri lati. Le fondazioni del fabbricato sono probabilmente in calcestruzzo armato, le strutture verticali in muratura di blocchi di tufo, le strutture orizzontali in laterocemento (travetti prefabbricati, pignatte, ulteriore armatura e getto di calcestruzzo in opera). L'altezza interna utile è pari m 3 al piano terra ed a m 2,55 (media) al piano primo. La copertura a tetto è a falde in laterocemento e sovrastante manto di tegole, da revisionare per eliminare piccole infiltrazioni d'acqua piovana. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti in maiolica. I portoni di ingresso sono in alluminio anodizzato e vetro, le porte interne in legno tamburato, le finestre e le porte-finestre in legno, ante a battente, vetro singolo ed avvolgibili (in parte).

Gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono indipendenti, per ciascun piano del fabbricato, e tutti privi di certificazione di conformità.

Il fabbricato è dotato di corte indipendente attualmente in stato di abbandono ma suscettibile di ripristino con piccoli interventi di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1998 al 08/07/2005	“...omissis...”	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi Franco	22/09/1998	21228	7668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Frosinone	01/10/1998	15053	12263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Frosinone	02/10/1998	2706			
Dal 08/07/2005 al 11/10/2020	“...omissis...”	Separazione consensuale con assegnazione beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	08/07/2005	3450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II.Frosinoe	27/10/2006	24955	16101
Dal 11/10/2020	“...omissis...”	Ricongiungimento di usufrutto			
		Voltura	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		11370	19/11/2020		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 29/03/2006

Reg. gen. 6213 - Reg. part. 1231

Importo: € 100,00

A favore di [REDACTED]

Contro "...omissis..."

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca art. 5468 del 30/07/2004** derivante da Contratto di mutuo

Isritto a Frosinone il 08/07/2024

Reg. gen. 12776 - Reg. part. 1075

Importo: € 400,00

A favore di [REDACTED] Spa

Contro "...omissis..."

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 13/02/2025

Reg. gen. 2593 - Reg. part. 2046

A favore di [REDACTED] Spa

Contro "...omissis..."

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Frosinone il 02/04/2025

Reg. gen. 5958 - Reg. part. 4704

A favore di [REDACTED] Spa

Contro "...omissis..."

Dalle visure aggiornate è scaturita la presenza, sull'immobile subastato, di un pignoramento successivo a favore di [REDACTED] S.p.A. ed a carico dello stesso soggetto esecutato.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia del territorio di Frosinone, si è accertato che gli oneri di cancellazione vanno calcolati come segue:

1. Ipoteca volontaria (derivante da mutuo ex DPR 601/73):
  - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
2. Altre ipoteche:
  - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
  - b. Bollo.....€ 59,00
  - c. Imposta ipotecaria (0,50 % calcolato sul valore inferiore tra ipoteca e prezzo di aggiudicazione del bene)
3. Pignoramento:
  - a. Tassa ipotecaria.....€ 35,00
  - b. Bollo.....€ 59,00
  - c. Imposta ipotecaria.....€ 200,00

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il fabbricato è stato edificato abusivamente da "...omissis..." nel 1977. Successivamente, a seguito di domanda di condono presentata in data 01/04/1986 prot. 8862, è stata rilasciata la concessione in sanatoria n°5684 in

data 02/05/1997. L'immobile subastato differisce però in parte da quanto legittimato con la suddetta concessione in sanatoria. In particolare si rileva, al piano primo un portico (circa mq 15) più ampio dei due terrazzini rappresentati negli elaborati grafici approvati, ed al piano terra, sulla facciata prospiciente la confinante strada, un ampliamento di circa 21 mq lordi e 18 mq netti, il tutto per una altezza interna media utile di circa m 2,7 e n°2 portici della superficie complessiva pari a circa mq 15.

Gli abusi riscontrati non sono sanabili ai sensi della legge n°326/2003 in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della stessa. Si ritiene siano però sanabili, in tutto od in parte, ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (Dpr 380/2001) previo accertamento della doppia conformità. In quest'ultimo caso lo scrivente può, in modo meramente ipotetico, valutare un costo complessivo della sanatoria (spese tecniche, sanzioni ed oneri urbanistici) pari a circa € 12.000,00. Detta soma, qualora non si riscontrasse la sanabilità delle opere abusivamente realizzate, copre ampiamente i costi di demolizione delle stesse.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Gli impianti presenti nell'immobile sono sprovvisti delle dichiarazioni di conformità. Pertanto, previa verifica da parte di tecnici specializzati, dovranno essere resi conformi alla normativa vigente in modo da poterne dichiarare la conformità.

Per l'edeguamento degli impianti e la conseguente certificazione di conformità si ipotizza un costo complessivo, IVA compresa, pari a circa € 15.000,00.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca presso operatori del mercato immobiliare locale, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al valore così determinato sono stati poi sottratti i costi ipotizzati per la sanatoria e la messa a norma degli impianti.

Lotto unico:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Frosinone (FR) - Via Mastruccia, 115  
Fabbricato di civile abitazione su due livelli e circostante appezzamento di terreno. E' strutturato in modo che i due piani (terra e primo) siano indipendenti l'uno dall'altro come due distinte unità immobiliari con conte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 45, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene in c.t.: € 445.000,00

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Somme a detrarre</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Frosinone (FR) - Via Mastruccia, 115	314,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 471.750,00	27.000,00	100,00%	€ 444.750,00

	Valore di stima in c.t.:	€ 445.000,00 (quattrocentoquarantacinquemila)
--	--------------------------	--

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 01/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gazzellone Costantino Mario

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N°2 - Estratto di mappa
- ✓ N°3 - Visura storica fg. 3 n°45 subb 1, 2 e 3
- ✓ N°4 - Visura storica fg. 3 n°45 sub 4
- ✓ N°5 - Planimetrie catastali g. 3 n°45 subb 1, 2 e 3
- ✓ N°6 - Planimetria catastale fg. 3 n°45 sub 4
- ✓ N°7 - Concessione in sanatoria
- ✓ N°8 - Atto di provenienza ante-ventennio
- ✓ N°9 - Atto di provenienza all'esecutata
- ✓ N°10-Fotografie
- ✓ N°11-Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- ✓ N°12-Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- ✓ N°13-Nota trascrizione pignoramento successivo
- ✓ N°14-Perizia versione privacy
- ✓ N°15-Invio perizia e ricevute